

Юридичні дії автора повинні бути наступними: автор чи правоволоділець особисто і самостійно запускає процедуру установки знака копірайта, заповнює форми реквізитів копірайта, підписує авторський електронний документ електронно-цифровим підписом. Бажано, щоб він особисто відправляв для розміщення електронні авторські документи на хост-сервер Інтернету. Будь-який користувач мережі Інтернет, увійшовши на авторський веб-сайт і встановивши покажчик мишки на знак копірайта, побачить у віконці повну інформацію копірайта і рівень захисту авторського твору.

Якщо третя особа при розробці веб-сайта використовує авторські матеріали, то цілком можна направити електронні документи автору (наприклад, через електронну пошту) для власноручної установки знака копірайта і підписування електронно-цифровим підписом. Така процедура, з одного боку, забезпечить високу захищеність авторських документів, а з іншого боку, розміщення авторських матеріалів на веб-сайті буде зроблено в повній відповідності з Законом «Про авторські і суміжні права» [2, с.37].

Таким чином, сформований авторський електронний документ буде мати дуже високий ступінь захисту, що дозволяє використовувати його фактично як прямий доказ. Наприклад, для дій нотаріуса щодо забезпечення доказів, необхідних у випадку виникнення справи в судах чи адміністративних органах. Нотаріус, використовуючи легальну процедуру аутентифікації й ідентифікації авторських електронних документів, забезпечить суд доказами у вигляді належним чином завіреної паперової копії електронних документів.

Як видно, питань, породжених глобальною мережею Інтернет, безліч. Осмислити і вирішити їх відразу неможливо.

Однак для того, щоб діяти, необхідно володіти інформацією. Сьогодні більшість користувачів, серед них і юристи, відчуває недолік відомостей про інститут інтелектуальної власності. Утім, можливо, у найближчому майбутньому світовому співтовариству удасться його ліквідувати.

**Список літератури:** 1. Сергеев А.П. Право интеллектуальной собственности в России. Учебник. М, 1999. 2. Борохович Л., Монастырская А., Трохова М. Ваша интеллектуальная собственность. Санкт-Петербург. 2001. 3. Михайлов С.А Мультимедиа в журналистике // Периодическая печать на пороге электронной эры. СПб, 2000.

*Надійшла до редколегії 25.11.02*

*А.Г. Брунь*

## **ГЕНЕЗИС І ПОНЯТТЯ ДОГОВОРУ ОРЕНДИ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ**

Перебування землі у власності держави як єдиного власника тривалий час обмежувало можливість цивільно-правового регулювання орендних відносин. З визнанням приватної власності на землю вона стає товаром і набуває здатності брати участь у цивільному обороті на підставі цивільно-правових договорів (купівлі-продажу, міни, дарування та ін.). Це уможливило дослідження орендних відносин з позиції цивільного права.

Переведення колективної власності у приватну здійснюється багатьма нормативними актами, які не завжди перебувають у належній субординації між собою.

Питання про аренду землі не є новим, його досліджували свого часу М.В. Шульга [1], І.А. Іконницька [2], А.М. Статівка [3] та інші вчені. Однак вони розглядали цю проблему з позицій земельного права. Ми ж переконані, що інститут орендних відносин необхідно розглядати як цивільно-правовий, якому притаманна своя історія розвитку.

Орендні відносини відомі ще у Давньому Римі. Римське право знало три окремих види договору найму: найм речей, найм послуг, найм роботи або підряд. Об'єднало всі ці договори те, що один суб'єкт зобов'язувався надати іншому суб'єкту в користування певні об'єкти (речі, речі, послуги, роботу), а останній мав сплатити встановлену сторонами винагороду [3, с.445].

У Давньому Римі поряд із великими поміщиками існував прошарок селян. Вони наймали у рабовласників – поміщиків ділянки землі для обробки й одержання сільгосппродукції [2, с.175]. Ці відносини потребували правового закріплення, що й обумовило існування договору оренди.

Земельні ділянки, передані в оренду, розглядалися як один із видів нерухомих речей з певними особливостями. Платою за користування могла бути певна кількість продуктів або частина врожаю, яка передбачалася у договорі.

Термін користування землею не був необхідним елементом договору, нею можна було користуватися безстроково. При укладанні угоди сторони могли розірвати договір за заявою кожної зі сторін. Допускалася передача речі назавжди, за умови внесення плати за її користування.

Якщо плата за користування землею установлювалася (визначалася) відомою кількістю продуктів, то враховувалися обставини, котрі впливають на врожай. Так, якщо випадкові обставини могли вплинути на врожай аж до того, що орендна плата ставала непосильною для орендаря, то він звільнявся від обов'язкового платежу. Всі незвичні випадки розглядалися як непереборна сила і всі її негативні наслідки виникали в наймодавця [3, с.127].

Наймач у певних випадках міг розірвати договір оренди: якщо наймач зловживав своїм правом, що призводило до псування речі, якщо річ потребувала ремонту, а виконання його неможливе без припинення користування нею наймачем; якщо вона необхідна для особистих потреб наймодавця.

Наймач земельної ділянки іменувався «колоном». Обов'язком колона було: прийняти земельну ділянку, забезпечити її цілісність у процесі користування і повернути в обумовлений час. За збитки, завдані ділянці з вини наймача або діями підлеглих йому осіб, зумовленими недостатнім наглядом із його боку, відповідальність ніс наймач.

Наймач мав право передати річ у піднайм іншим особам. У цьому випадку за всі негативні наслідки перед наймодавцем відповідальність ніс наймач. Він повинний був бережно користуватися річчю і своєчасно вносити орендну плату.

Особливість договору найму речей полягала в тому, що римське право послідовно дотримувалось зобов'язальної природи угод. Якщо наймода-

вещь до закінчення терміну договору продав або передав річ іншому новому власнику, то останній не був зобов'язаний використовувати договір попереднього. Якщо новий власник не дав дозволу на користування земельною ділянкою, то усі вимоги наймач може пред'явити до першого наймодавця, що несе відповідальність за невиконання договору оренди.

На зміну рабовласницькій формації прийшла феодальна. Тепер земля стає основним засобом виробництва. Розвиток феодальних поземельних відносин ґрунтується на натуральному господарстві. Феодал найчастіше відмовлявся від безпосередньої експлуатації землі, роздаючи її частинами у користування на підставі договору оренди за фіксовану плату або за частину врожаю. Спочатку такі угоди укладались на один сезон, але поступово термін їх дії подовжувався аж до одного або двох життів орендаря [7, с.346]. Широко використовувалася і відрядна оренда, тобто угодою передбачалися умови обробітку землі і поділу врожаю [8, с.445]. Орендар відповідав за завдану шкоду землі. Проте широкого поширення у феодальному суспільстві оренда не одержала, оскільки користування землею ґрунтувалося на існуючій феодальній ієрархії (синьйор, феодал, васал, селяни і т.п.)

Широкого розповсюдження оренда землі не одержала й у Запорозькій Січі. Проте в окремих випадках оренда землі все ж припускалася. Наприклад, у 1774 р. полковник Орільської поланки Іван Гараджа здав в оренду сіножаті російським однодворцям. Проте такі угоди носили випадковий характер, оскільки одержання дозволу на оренду запорозьких земель було обумовлено деякими труднощами, адже вимагалася згода всієї громади [9, с.27].

У капіталістичному суспільстві договір оренди став використовуватися значно ширше, але його умови залишилися тотожними раніше існуючим [10, с.509]. Це пояснювалося тим, що земля як предмет угоди, її якісні і кількісні характеристики не змінюються з трансформуванням соціально-економічних формацій. Водночас для деяких земельних ділянок установлювався спеціальний правовий режим, зумовлений метою і можливістю їх використання, а також тим, кому вони належать.

У радянський період приватна власність на землю було ліквідовано, уся земля в межах УРСР переходила у власність робітничо-селянської держави, але в умовах існування дрібнотоварного селянського господарства необхідно було встановити порядок користування ділянками, що належать на праві власності. Ст.4 Земельного кодексу УРСР 1922 р. [8] встановлювала, що право користування землями сільськогосподарського призначення з єдиного державного земельного фонду дається трудовим хліборобам, що створюють трудові господарства.

Розділ 2 Земельного кодексу регулював відносини, що виникають при оренді землі. Відносини по оренді орної землі оформлялися договором, умови якого були нормативно закріплені. Вони визначали: обставини, за яких можлива оренда, предмет угоди, сторони і їх правоможності, оформлення договору, винагорода, відповідальність сторін за допущені порушення, контроль уповноважених органів за дотриманням сторонами умов договору.

Предметом угоди могла бути вся ділянка або її частина. Орендар зоб'язувався вести господарство як старанний, обачний хазяїн. При порушенні цих умов договір міг бути розірваний в односторонньому порядку на вимогу арендодавця або земельних органів. Орендарем міг виступати громадянин, що вже займається трудовим землекористуванням, тобто обробляє земельну ділянку своєю працею.

Оренда передбачалася на термін не довший ніж необхідно для проведення однієї сівозміни. У виняткових випадках цей термін продовжувався уповноваженим органом (райвиконкомом тощо). Була закріплена суборенда. Орендар мав безпосередньо сам (подвір'ям) обробляти ділянку. За оренду арендодавець одержував винагороду грошима, продуктами або іншими послугами.

Договір оформлювався письмово й реєструвався у місцевій сільській раді або райвиконкомі, і тільки після реєстрації він набирав сили. Недотримання умов і правил оренди, а також розгляд усіх суперечок, що виникли з оренди, здійснювалися земельними судовими комісіями у порядку, передбаченому для розгляду, а розірвання договорів, що мали кабальний характер, провадилося судом.

Однак у подальшому Постановою ЦВК і РНК СРСР «Про заходи щодо зміцнення соціалістичної перебудови сільського господарства в районах суцільної колективізації та боротьбі з куркульством» оренду було відмінено зовсім.

Пленум Верховного Суду СРСР «Про судову практику по цивільних і колгоспних справах» [10] у п. 6 вказав на те, що «договори у прямій і прихованій формі на передачу колгоспних земель у користування окремих організацій та осіб за плату слід визнавати недійсними, а прибутки, отримані орендарями від використання колгоспних земель і орендної плати, отримана колгоспами за землею, повинна стягуватися у рахунок держави».

Тривалий час у країні панувала концепція, що земля є виключною власністю держави (ст.11 Конституції УРСР). Це означало, що вона не може належати нікому на праві приватної власності, отже, земля не є товаром, не має вартісної оцінки і цілком відокремлюється від товарно-матеріальних і фінансових фондів.

Проте, як показала дійсність, таке становище не забезпечувало зацікавленості окремих трудових колективів у ефективному використанні землі, оскільки вони не були її господарями. У зв'язку з цим держава спробувала знайти розв'язання такої проблеми. Але практика пішла не шляхом «роздержавлення» загальнонародної власності, а шляхом пошуку найбільш ефективних способів її використання. Одним із таких способів і стала оренда як нова прогресивна форма соціалістичного господарювання.

Від початку тривалий час договорами оренди регулювалися відносини по найму нежилых приміщень, прокат устаткування, приладів і т.п., а громадяни використовували зазначені угоди при найманні помешкання і побутового прокату. Пізніше оренда стала застосовуватися у відносинах між соціалістичними організаціями. Проте практика показала недостатність нормативної бази, що регулює орендні відносини. Тому вищими органами

державної влади і управління було прийнято Указ Президії Верховної Ради СРСР «Про оренду й орендні відносини в СРСР» [11], «Положення про економічні й організаційні основи орендних відносин у СРСР», затверджене Радюю Міністрів, а пізніше Верховна Рада СРСР прийняла «Закон про оренду» [12].

Ці нормативні акти встановили такі види оренди як: оренда землі, оренда майна підприємства, внутрішньогосподарська оренда, сімейна або індивідуальна оренда.

За загальним правилом арендодавець міг бути власником переданого в оренду майна. Але в умовах, коли єдиним і винятковим власником є держава, зазначеного правила дотриматися неможливо. Тому арендодавцями виступають організації, що мають право розпорядження державною власністю: от органи державної влади (виконкоми рад народних депутатів), органи управління (міністерства, відомства), підприємства, організації, що мають майно в оперативному управлінні, перші користувачі землі (колгоспи, радгоспи).

Передаване в оренду майно можна характеризувати двома аспектами. Воно є загальнонародною власністю, що належить усьому суспільству в цілому і одночасно кожному його члену. Тому передача загальнонародної власності в оренду окремим особам або трудовим колективам не змінювала характер власності, а повинна була забезпечити підвищення ефективності її використання. На орендний підряд могли переходити як підрозділи сільськогосподарських підприємств, так і окремі працівники.

Ці правила діяли стосовно державних сільськогосподарських підприємств (радгосп, племінний завод і т.п.) Взаємовідносини між колективом – орендарем і сільськогосподарським підприємством оформляються договором. Держагропромом СРСР було затверджено 1-й «Зразковий договір колективу, бригади, ланки, внутрішньогосподарського колективу, сім'ї й окремої особи на виробництво сільськогосподарської продукції на орендній основі».

Для з'ясування змісту укладеної угоди необхідно було визначити її юридичну природу, оскільки останнє було новим юридичним утворенням.

У літературі висловлювалась думка, що при орендному підряді відносини будуються на перевагах договорів оренди і купівлі-продажу [16, с.150]. Проте з цим твердженням важко погодитися, бо така практика юридичної природи досліджуваної угоди не враховувала наявні у ній умови, що носять підрядний характер.

Арендодавець – той, хто надає майно в тимчасове користування (сільськогосподарське підприємство). Сторона, якій дається майно – орендар. За цим договором арендодавець зберігає своє право на майно, але майно вступає у володіння і користування орендаря, котрий після закінчення терміну дії договору зобов'язаний його повернути арендодавцю.

А за договором підряду підрядник зобов'язується виконати на свій страх і ризик певну роботу за завданням замовника зі своїх або його матеріалів. Для договору підряду характерно те, що під час укладання договору речі ще не існує, підрядник тільки у майбутньому має її виготовити. Пред-

мет підряду переходить у власність замовника тільки у момент передачі йому результатів виконаної роботи.

У договорі орендного підряду підприємство виступає як арендодавець, оскільки передає наявні в нього майно у володіння і користування орендарю. Арендодавець управі вимагати орендну плату за передане майно. Проте він бере участь у договорі як замовник, що зобов'язаний прийняти й оплатити підрядникам роботу.

Орендар – кооператив виступав і як орендар, оскільки повинен оплатити отримане в користування майно, і як підрядник, що вправі вимагати оплати виконаної ним роботи. Проте особливість цієї угоди полягає в тому, що розрахунки за таким договором здійснюються заздалегідь обумовленими видами сільськогосподарських продуктів.

Договором визначалися розміри і порядок участі орендаря в платежах сільськогосподарського підприємства, у тому числі витрати на розвиток виробничої бази, науки і техніки, а також соціальних потреб.

Орендна плата встановлювалася за згодою сторін у виді фіксованої плати за гектар ріллі (сільськогосподарських угідь).

Розмір орендної плати зменшувався на суму засобів, вкладених орендарем у поліпшення земель, на будівництво виробничих споруд за кошторисами, узгодженим з арендодавцем. Орендна плата надходила в розпорядження господарства і була його прибутком.

Терміни оренди визначалися договором. Кожна зі сторін повинна виконати угоду належним чином. Вироблена орендарем продукція відповідно до договору реалізовувалася арендодавцю. Вона повинна була за якістю і термінами постачання відповідати умовам зобов'язання.

Мало місце і покладання зобов'язання на третю особу (реалізація продукції від імені арендодавця іншим особам). Проте відповідальність за належне виконання лежала на сільськогосподарському підприємстві.

Сторони повинні були дотримуватись інтересів іншої сторони, виконуючи свої обов'язки найбільш економічно вигідно, вживаючи необхідних заходів для запобігання або зменшення збитку, всіляко сприяючи виконанню зобов'язання.

У договорі могло бути передбачене право орендаря укладати від імені арендодавця трудові договори з громадянами на проведення певних робіт. Оплата праці цих громадян здійснювалася за рахунок коштів, призначених для оплати праці членів орендного колективу.

Угодою визначалася міра економічної відповідальності за невиконання або неналежне виконання обов'язків за договором. Під невиконанням розумілося невчинення стороною однієї з передбачених договором дій, а під неналежним виконанням – як часткове виконання якогось обов'язку за ним, так і таке невиконання, що не відповідає тим або іншим умовам угоди, порушення термінів, якості поставленої продукції. Якщо орендар не виконав у належному обсязі зобов'язання щодо реалізації продукції арендодавцю, то він сплачує останньому неустойку в порядку і розмірі, встановленому сторонами.

Під неустойкою розуміється встановлена законом або договором грошова сума, яку боржник повинен сплатити кредитор у випадку невиконання або неналежного виконання зобов'язання. Вона могла бути встановлена у твердій сумі, у відсотку до суми невиконаного зобов'язання або мати форму додаткових платежів (підвищений тариф, підвищена плата за зберігання тощо).

У випадку недотримання договірних зобов'язань орендар і арендодавець мали право в односторонньому порядку розірвати договір, як правило, після завершення сільськогосподарського року, попередньо сповістивши про це іншу сторону не пізніше ніж за 2 місяці. У випадку суперечок щодо зазначених та інших порушень, що виникли в ході виконання зобов'язань за договором, вони розглядаються в судовому порядку.

Але держава пішла шляхом роздержавлення і приватизації земель сільськогосподарських підприємств і організацій. Це стало другим етапом земельної реформи (Постанова Верховної Ради України «Про прискорення земельної реформи та приватизацію землі» (13.03.1992 р.)

Для проведення роздержавлення і приватизації земель сільськогосподарських підприємств за рішенням сільських, селищних, міських рад і виконкомів створюються спеціальні комісії. Замовниками на упорядкування проекту роздержавлення і приватизації земель сільськогосподарських підприємств і організацій є відповідні обласні, Київське і Севастопольське міське управління Державного комітету України у справах земельних ресурсів. Розроблялися проекти державними земельними організаціями за участі керівництва цих підприємств і організацій, спеціалістів місцевих органів Державного комітету України у справах земельних ресурсів. Розроблені проекти одержували схвалення трудових колективів і затверджувалися районною (міською) радою. На підставі затвердженого проекту роздержавлення і приватизації земель сільськогосподарських підприємств і організацій земельні ділянки передавалися в колективну власність колективним сільськогосподарським підприємствам, сільськогосподарським кооперативам, сільськогосподарським акціонерним товариствам або у власність громадян у порядку, встановленому в ст.17 Земельного кодексу України, і видавалися державні акти на право колективної власності на землю, на право постійного користування землею, право приватної власності на землю.

У Земельному кодексі, що був прийнятий у березні 1992 р., питання оренди регламентуються окремими статтями.

З прийняттям 6 жовтня 1998 р. Закону України «Про оренду землі» положення Земельного кодексу втратили чинність. У законі визначалися загальні положення і конкретні механізми набуття, реалізації і припинення права на оренду земельної ділянки. Відповідно до цього закону, оренда землі – це засноване на договорі термінове, платне володіння і користування земельною ділянкою, що необхідна орендарю для здійснення підприємницької або іншої діяльності.

Після введення у дію Закону України «Про оренду землі» від 06.10.1998 р. і постанови КМУ «Про затвердження порядку державної реєстрації договорів оренди землі» від 25.12.1998 р. процедура повної легалі-

зації договорів оренди землі значно ускладнилася. Ці нормативні документи передбачають обов'язкове нотаріальне посвідчення договорів оренди землі, при якому необхідна наявність державного акта на право власності на землю кожному колишньому члену КСП.

Відповідно до Закону України «Про оренду землі» громадяни, що мають право на земельний пай у недержавному сільськогосподарському підприємстві, можуть передати в оренду відповідну земельну ділянку тільки для сільськогосподарського використання. Це означає, що власник земельної ділянки (паю) може передавати його в оренду тільки після виділення земельного паю в натурі у вигляді земельної ділянки. І саме так необхідно розуміти зміст Указу Президента України від 15.12.1998 р. «Про гарантування захисту економічних інтересів і поліпшення соціального забезпечення селян-пенсіонерів, що мають право на земельний пай». Передача селянами-пенсіонерами й іншими членами господарства приналежних їм земельних ділянок в оренду можлива тільки після виділення земельного паю в натурі у вигляді земельної ділянки й одержання державного акта на право приватної власності на землю.

Оренда землі являє собою вид суспільних відносин, при яких орендар бере, арендодавець передає конкретну ділянку з конкретними чітко позначеними межами і місцем розташування, а також певної якості. Це дає можливість чітко зафіксувати об'єкт оренди, конкретно домовитися про розмір орендної плати і збільшує відповідальність орендаря за збереження якості ґрунту, недопущення зниження його родючості, захист ділянки від впливу несприятливих умов.

За умови, коли на базі такого підприємства утворюється одне агроформування, не виникає (або майже не виникає) ніяких труднощів. Ситуація стає складнішою, коли власники сусідніх земельних ділянок передають їх в оренду різним орендарям. Тут можуть виникати всякі розбіжності, оскільки орендарям вигідніше одержувати в оренду земельні ділянки одним масивом або ті, що знаходяться якомога ближче одна до одної. У такій ситуації виходом може бути обмін земельними ділянками між власниками назавжди або ж на час дії цього договору оренди. Такої практики, як і умов та механізмів, поки ще немає. Однак доцільніше було б вирішувати питання, виходячи з конкретних обставин.

**Список літератури:** 1. Шульга М.В. Актуальные правовые проблемы земельных отношений в современных условиях. Х., 1998. 2. Иконникая Н.А. Тенденции развития земельного законодательства Российской Федерации. М., 1992. 3. Стативка А.Н. Договоры в агропромышленном комплексе Украины в условиях рынка. Х., 1997. 4. Римское частное право. М., 1996. 5. Новицкий И.Б. Римское гражданское право. М., 1956. 6. Иоффе О.С., Мусин В.А. Основы римского гражданского права. Л., 1974. 7. История государства и права. М., 1998. 8. Воробьев М.В. Право раннего средневековья. М., 1995. 9. Грозовский И.М. Право новой Сечи. Х., 2000. 10. Ласк. Гражданское право США. М., 1961. 11. Земельный кодекс УССР 1922 г. 12. Сборник законов №9. 1930. №37. 1937. 13. Бюллетень Верховного Суда СССР. 1960. №3. 14. Экономическая газета. 1989. №16. 15. Экономическая газета. 1989. №19. 16. Конанов А.И., Чубанов Г.В. Семейный подряд на селе. М., 1989.

*Надійшла до редколегії 03.03.03*